

מרחב תכנון מקומי ירושלים.

תכנית (מפורטת) מס' 4577

שינוי מס' 22/93 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.

(שינוי תכנית מתאר מקומית - מפורטת).

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4577, שינוי מס' 22/93 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. (להלן התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית). גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט). גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ - 1014 מ"ר.
5. מקום התכנית: שכונת רסקו, רח' התקופה מס' 2 בירושלים. הנמצא בגוש: 30122 חלקה מס' 8. הכל ע"פ הגבולות המסומנים בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי שטח, משטח מגורים 1 לאיזור מגורים 1 מיוחד.
ב. שינוי שימוש משטחי שרות - מחסנים בחזיתו המזרחית של הבנין, לשטחים עיקריים למגורים בהתאם לקיים.
ג. קביעת בינוי ליחידת הדיור בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקיים.
ד. שינוי מס' יחידות במבנה מ- 9 ל- 10 יחידות דיור.
ה. קביעת קווי בנין חדשים ליחידת הדיור האמורה לעיל.
ו. קביעת שטחי הבניה המירביים בסך 94.00 מ"ר לתוספת הבניה האמורה לעיל.

ז. הגדלת אחוזי הבניה המירביים מ- 75% המותרים ל- 180% בהתאם לקיים.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 1613 ו- 1445 וההוראות שבתכנית מס' 4577 ז.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי. (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 1 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים ברקע, הוא אזור מגורים 1 מיוחד. חלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1. וכן ההוראות הבאות:

א. יותר שינוי שימוש משטחי שרות- ממחסנים בחזיתו המזרחית של הבנין הקיים, לשטחים עיקריים למגורים.

ב. הבינוי יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בקו נקודה בטוש אדום. ובהתאם לקיים בשטח.

ג. שיטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה יהיו 94.00 מ"ד הכל בהתאם למצויין בטבלת השטחים שלהלן. השטחים מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים התשנ"ב 1992).

טבלת שטחים:

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שדות במ"ר	סה"כ שטח קומה במ"ר
עמודים - גוש תחתון.		214.92	282.50
ראשונה - גוש תחתון	175.76	109.59	285.35
שניה - גוש תחתון	253.15	32.20	285.35
עמודים - גוש עליון	175.76	104.26	180.02
א' - גוש עליון	110.92	4.16	115.08
ב' - גוש עליון	110.92	4.16	115.08
ג' - גוש עליון	110.92	4.16	115.08
סה"כ	937.43	473.45	1478.46

ד. אחוזי הבניה המידביים יהיו 180% משטח מגרש חדש מס' 1 ובהתאם לקיים.

ה. מס' יחידות הדיור המידבי יהיו 10 יחידות דיור בהתאם לקיים בשטח.

10. שטח עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראת תכנית המתאר).

11. חניה פרטית: החניה לדיירי הבנין תהיה במסעת הכביש ברח' התקופה ובכביש השרות הצמוד לרח' הרצוג כפי שקיים היום.

12. דרכים: תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

13. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גזר וחפץ.
14. תחנת שנאים: לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים. ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או המבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
15. אנטנת רדיו: אנטנת רדיו של אנטנה נוספת כלשהיא. וטלוויזיה.
16. קולטי שמש: בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים ודודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
17. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
18. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או דרך ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקנו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
- כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין תת קרקעי ובין על קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים באותו שטח ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
- האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

19. חתימות:

א. לומברוז, ע"ד
רה אברמאל 21
ט 42/1498

חתימת בעלי הקרקע:

ע"ד בן נתן יהונתן -

חתימת מגישי התכנית:

אורי זמיקה בנקי -

רח' התקופה 2 ירושלים.
טל': 02-6783039

אדריכלות ועיצוב S.B.S.

סימה בן שושן

ת.ד 8045 - ס 91080

טל': 02-783039, 794264

חתימת המתכנן:

בן שושן סימה - רח' בן יאיר אלעזר 21, ת.ד. 4399
ירושלים 91043. טל': 02-6783039

תאריך: 13/10/98

משרד הפנים מחוז ירושלים
4597
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4199 ביום 19.8.98
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
4597
הפקדת תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה להפיק את התכנית
בישיבה מס' 4199 ביום 19.8.98
התורה